

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu br. 13-333/22-60 od 13.08.2022. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji UP 81 DUP-a "Gornji Talum" („Sl.list CG-opštinski propisi br.13/12“) koju čine katastarske parcele br. 259/1,260/2 i 267/2 upisane u LN 776-prepis,u svojini podnosioca zahtjeva u zahvatu zone stanovanja srednjih gustina na osnovu čl.87 u vezi sa stavom 4.tačka 1 i člana 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19,82/20 i 86/22), čl. 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), Odluke o imenovanju vršioca dužnosti glavnog gradskog arhitekta, br. 01-018/22-1833 od 01.09.2022. godine i čl. 34 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave opštine Berane („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 2/19, 6/19 - ispr., 8/19 - ispr. i 18/19), donosi:

R J E Š E N J E

Daje se **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji UP 81 DUP-a "Gornji Talum" koju čine katastarske parcele br. 259/1,260/2 i 267/2 upisane u LN 776-prepis KO Berane ukupne površine 319m² u svojini podnosioca zahtjeva, spratnosti P+1, bruto površine u osnovi 96,95m²,bruto razvijene građevinske površine 186.57m² u pogledu usaglašenosti sa:

- Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta,
- Osnovnim urbanističkim parametrima (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti,spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom br. br.13-333/22-60 od 13.09.2022.god., ovom organu se obratio za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji u zahvatu zone stanovanja srednjih gustina

Uz zahtjev je dostavljeno Idejno arhitektonsko rješenje koje je uradio doo"s2plan" iz Rožaja,ovjereno elektronskim potpisom ovlašćenog lica 13.09.2022.g. u 09:16:31 h,Izjava projektanta od 27.06.2022.g.,list nepokretnosti u originalu od 20.09.2022.g. i Izjava geodetske agencije doo "Progres MV" iz Berana.

Odredbama čl. 87 stav 4 tačka 1, a u vezi sa čl. 76 Zakona, propisano je da glavni državni arhitekta:

- 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji);
- 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture;
- 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat;
- 4) daje saglasnost na urbanistički projekat;
- 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije;
- 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Odredbama čl. 88 stav 1 Zakona, propisano je da se poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade do 3000 m2 bruto građevinske površine, izuzev

hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave i da za obavljanje ovih poslova izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu.

Nakon uvida u predmetnu dokumentaciju, utvrđeni su nedostaci i nepravilnosti. O tome je obaviješten investitor Zahtjevom za dopunu predmeta br. 13-333/22-60/1 od 16.09.2022. godine

Glavni gradski arhitekta je razmotrio dorađeno idejno rješenje arhitektonskog projekta br. 13-333/22-60/2 dostavljeno 20.09.2022. godine, za izgradnju stambenog objekta na lokaciji UP 81 DUP-a "Gornji Talum" koju čine katastarske parcele br. 259/1,260/2 i 267/2 upisane u LN 776-prepis KO Berane ukupne površine 319m² u svojini podnosioca zahtjeva, spratnosti P+1, bruto površine u osnovi 96,95m²,bruto razvijene građevinske površine 186.57m² u zoni stanovanja srednjih gustina i odlučio kao u dispozitivu rješenja iz sledećih razloga:

Odredbama čl. 87 stav 1 istog Zakona propisano je da se saglasnost izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, a članom 215 da do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta.

Uvidom u predmetni DUP su propisano sledeće: Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gde se predviđa veće okupljanje.

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili al.bravarija odnosno PVC, u belojoj boji ili u bojoj koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u prilogu pejzažna arhitektura.

Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline.

U okviru planskog rješenja zone zahvata, većini objekata je obezbijedjen pristup sa kolskih ili kolsko pješačkih saobraćajnica, uz koje će se shodno smjernicama Lokalnog plana upravljanja otpadom odrediti mjesta za odlaganje otpada.

Parametri gradnje za stanovanje srednjih gustina

-Veličina parcele 319m²

-Maksimalni indeks zauzetosti parcele 0.4

-Max BRGP 382.116m²

-odnos prema građevinskoj liniji: Građevinsku liniju postaviti na 3-5m ka ulici, a prema susjednim parcelama 1.5m

-Maksimalna spratnost P+1+Pk odnosno tri nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže.

Na osnovu uvida u tekstualnu i grafičku dokumentaciju dostavljenog Idejnog rješenja arhitektonskog projekta, glavni gradski arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog arhitektonskog rješenja u skladu sa smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju objekata kao i propisanim osnovnim urbanističkim parametrima zadatih PUP-om.

Predmetni objekat je ukupne bruto površine 186.57m², spratnosti P+1. Objekat je postavljen u granicama zadatih građevinskih linija sa istočne i zapadne strane a sa sjeverne i južne na manjoj udaljenosti uz saglasnost vlasnika susjednih parcela br.OV 2218/2022 od 26.04.2022.g. ovjerena kod notara Miladina Magdelinića. Ostvareni Indeks zauzetosti je 0.3(planirani je 0.4) a planirana BRGP takođe

manja od planirane .Volumenom je objekat uklopljenim u širi prostor planirane zone. Fasade i krovni pokrivač su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala u skladu sa namjenom i klimatskim uslovima.

Uz digitalno idejno rješenje arhitektonskog projekta je dostavljena izjava geodetske agencije doo“PROGRES MV“ iz Berana o nesmetanom prilazu lokaciji sa javne površine.

Takođe je dostavljena izjavu glavnog inženjera od 27.06. 2022.g. sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara i list nepokretnosti 776 –prepis KO Berane od 20.09.2022.g. čime je dokazano da podnosilac zahtjeva ima pravo aktivno legitimisane stranke u smislu čl.91,stav 2 i 3 tačka 6 , odnosno riješene imovinske odnose.

Pri obrazloženju ovog rješenja, glavni gradski arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen-član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti , na Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji UP 81 DUP-a “Gornji Talum” koju čine katastarske parcele br. 259/1,260/2 i 267/2 upisana u LN 776-prepis KO Berane ukupne površine 319m² u svojini podnosioca zahtjeva, spratnosti P+1, bruto površine u osnovi 96,95m²,bruto razvijene građevinske površine 186.57m² u pogledu usaglašenosti sa Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, i osnovnim urbanističkim parametrima (maksimalna bruto razvijena površina, spratnost odnosno visina objektra i odnos prema građevinskoj liniji).

Imajući u vidu sve navedeno, ovaj javnopravni organ je odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije,prostornog planiranja i urbanizma, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje preko Službe Glavnog gradskog arhitekta u dva primjerka, taksirana sa 5,00 € administrativne takse na žiro - račun br. 530-6046777-40, a ista se može izjaviti i na zapisnik.

DOSTAVITI:1x Podnosiocu zahtjeva, 1x u predmetu i 1x a/a

Glavni gradski arhitekta,
Sonja Šimenović -Vuković d.i.a

